

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 0721 378564
Tel: 0172 9683511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de


**2. Änderung
des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 10
„Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger
Campingplatz Baabe“**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Baabe / Rügen

Satzungsexemplar




Margis
Bürgermeister

**2. Änderung B-Plan Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“
Gemeinde Ostseebad Baabe / Rügen**



[Handwritten signature]
Markis
Bürgermeister

Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 2. Änderung erstreckt sich auf einen vergleichsweise kleinen Teilbereich in der nördlichen Hälfte des Plangebiets. Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- die Baugrenzen,
- die Spezifikation des Ferienhausgebiets (SO Fe2 statt SO Fe1) und der besondere Nutzungszweck der Fläche.

sowie in den Textlichen Festsetzungen (Teil B)

- die Firsthöhe für gewerblich genutzte Gebäude (Festsetzung (1)c.).
- die Art der Dachform in den Örtlichen Bauvorschriften.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die generelle Ausweisung der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiete nach 10 BauNVO) sowie im Wesentlichen auch das Maß der Grundstücksnutzung, bleiben unverändert, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 (1) BauGB angewandt wird. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig (vgl. Kap. 3).

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Auf der Grundlage des B-Plans (Stand 1. Änderung) wurde das Plangebiet von der Kurverwaltung Baabe zur Veräußerung ausgeschrieben und an den Vorhabenträger zur Bebauung vergeben. Grundlage der Vergabe war das vom Vorhabenträger vorgelegte Nutzungskonzept, das auch der 2. Änderung zugrunde liegt.

Die Vorgaben des B-Plans in der ursprünglichen Fassung lassen sich aus mehreren Gründen nicht verwirklichen. Zum Einen schränken die Grenzbebauungen (fünf bestehende Gebäude) und die daraufhin nötigen Abstandsflächenregelungen die Bebaubarkeit stark ein. Weiterhin erweist sich die Begrenzung der Firsthöhe auf 5,50 m bei 30 Grad Dachneigung bei der erforderlichen Gebäudegröße für gewerbliche Nutzungen als unpraktikabel und zu eng. Durch die besondere Lage in einem Ferienhausgebiet ohne öffentliche Zufahrt ist die gewerbliche Nutzung zudem auf wenige Monate im Jahr und einen eingeschränkten Kundenkreis begrenzt, was größere Einrichtungen mit einem weiteren, den gesamten Ort einbeziehenden Einzugsbereich von vornherein ausschließt. Eine Konkurrenzsituation zu der am Kurpark in Verlängerung der Strandstraße neu gebauten Ladenzeile ist zu vermeiden. Es ist deshalb sinnvoll, die Gewerbeflächen in ihrer Größe auf ein ausschließlich der Versorgung des Ferienhausgebiets selber angemessenes Maß zu reduzieren und in Entsprechung zur allgemeinen Nutzung des Gebiets durch Gästebeherbergung zu ergänzen.

Wesentliche Planungsziele sind deshalb

- die Sicherung der gewerblichen Nutzung im straßenzugewandten Bereich des Plangebiets als Anlaufstelle für das gesamte Ferienhausgebiet im Bereich des ehemaligen

Campingplatzes Baabe sowie

- eine Nutzung der rückwärtigen Bereiche in Übereinstimmung mit der allgemein für das Gebiet festgelegten Art der baulichen Nutzung (Ferienhausgebiet).

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Baabe verfügt bislang nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die Planung entspricht jedoch hinsichtlich der generellen Aussagen zur Art der baulichen Nutzung dem rechtskräftigen B-Plan, so dass als sicher anzunehmen ist, dass die Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen und dem in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan nicht widersprechen wird.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Das Ferienhausgebiet konnte in den letzten Jahren vergleichsweise zügig umgesetzt werden und ist Bestand. Mit der Umsetzung waren umfangreiche Erschließungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Freizug Küstenbereich) verbunden.

Der ursprüngliche B-Plan sah für das Plangebiet der 2. Änderung in Anlehnung an den Altbestand eine gewerbliche Nutzung mit einem Baufenster für ein großes Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 550 qm vor. Im unmittelbar angrenzenden Umfeld sind Ferienhäuser zulässig, die zum Teil privat, zum Teil aber auch gewerblich bewirtschaftet werden. Insbesondere der südliche Bereich des Ferienhausgebiets wird ausschließlich gewerblich bewirtschaftet.

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesichts der Lage in einem im RROP VP ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen besonders hohen Stellenwert. Hierzu gehören neben der Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots insbesondere Maßnahmen der Saisonverlängerung (7.2.1(3) RROP VP) sowie als Grundlage der Erhalt und die behutsame, nachhaltige Nutzung der naturräumlichen Potenziale. Mit der Planung darf die Eignung des Plangebiets als Erholungsgebiet nicht in Frage gestellt werden.

Angesichts der geringfügigen Umfänge der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf die angesichts der strukturellen Defizite des Landes regelmäßig als wichtig anzusetzenden Belange der Wirtschaft hervorzurufen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Änderung nicht erheblich betroffen (vgl. Kap. 3).

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Das Grundstück soll mit fünf einzelnen Gebäuden bebaut werden.

Das gewerblich genutzte Hauptgebäude an der Straßenseite ist konzipiert als quadratischer Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 110 qm. Im Erdgeschoss befinden sich Gewerbeeinheiten, die mit einem zentralen offenen Bereich verbunden werden können. Jedes Ladengeschäft lässt sich durch Lager-, Aufenthalts- und Büroräume im Obergeschoss ergänzen. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 160 qm.

Im Einzelnen sind folgende Einrichtungen vorgesehen:

- Cafe mit Backwarenschop (Brötchenverkauf, Frühstücks-Bar, Imbiss, Internet-Cafe, Bistro),
- Freizeittreffpunkt mit Billard, Unterhaltungs- und Sportautomaten; Fitnessraum im Obergeschoss,
- Verkaufsstelle für Strandbedarf (Zeitschriften, Karten, Spielzeug, etc.),
- Fahrradverleihstation (mit Tretautoverleih).

Wegen der im Vergleich mit den Ferienhäusern größeren Grundfläche eines gewerblich genutzten Gebäudes ist auch die Firsthöhe anzupassen, wenn am Grundprinzip eines ausgebauten Dachgeschosses sowie der vorgesehenen Dachneigung von 30 bis 40 Grad festgehalten werden soll. Um auch begrünte Dächer mit einem entsprechend stärkeren Dachaufbau nicht auszuschließen, wird für solche Dächer eine Ausnahme um 0,5 m vorgesehen.

Neben den Gewerbeeinheiten werden im rückwärtigen Grundstücksbereich vier Ferienhäuser mit je 60 qm Gebäudegrundfläche (ohne Terrasse) für größere Familien (bis 8 Betten) vorgesehen, die zusammen mit den bereits im Gebiet des ehemaligen Campingplatzes bestehenden Ferienhäusern des Vorhabenträgers gewerblich an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden.

Die Gebäude sollen ab Oktober 2007 erreicht und zur Saison 2008 fertiggestellt werden.

2.2 Flächenbilanz

Durch die Planung wird die Flächenbilanz bezogen auf das Plangebiet wie folgt verändert:

	Planung	Bestand
Sondergebiet	ca. 1.200 qm	ca. 1.200 qm
Zulässige / vorgesehene Grundfläche Gebäude	ca. 400 qm	ca. 550 qm*

*Die für das Plangebiet der 2. Änderung maximal zulässige Grundfläche kann nicht abschließend bestimmt werden, da der B-Plan das Maß der baulichen Nutzung als GR für den gesamten Plan angibt. Angesichts der die Altbebauung streng nachzeichnenden Baufensters ist davon auszugehen, dass für den Teilbereich der 2. Änderung eine dem Altbestand vergleichbare Bebauung zulässig war.

Angesichts der Größe des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 10 insgesamt wird sich die Änderung nicht erheblich auf die Gesamtbilanz auswirken.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Zusammenfassung

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche wie auch die Beherbergungskapazität bleiben nahezu unverändert.

- Die vorgesehene Überbauung wird zugunsten des Erhalts von Naturbereichen durch die Planung um rund 150 qm reduziert. Der Abriss der früheren großflächigen Bebauung mit ca. 550 qm Grundfläche ist bereits erfolgt.
- Die Ausweitung der Beherbergungskapazität um 4 Ferienhäuser von früher 233 Ferienhäuser auf nunmehr 237 ist geringfügig (< 2%) und wird nicht zu einer erheblichen Änderung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft führen.
- Die Vergrößern der zulässigen Firsthöhe um 0,5 m (bzw. um 1,0 bei begrünten Dächern) wird sich schon wegen der Lage in einem stark von Großgehölzen geprägten sowie topographisch bewegten Bereich nicht auf das Landschaftsbild auswirken.

Die Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb angesichts der Geringfügigkeit der Änderungen in vollem Umfang gültig.

Die 2. Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht, so dass nach § 13(1) BauGB das vereinfachte Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht angewandt wird.

Ostseebad Baabe, Mai/Oktober 2007